

Ri-Vista  
Ricerche per la progettazione del paesaggio  
Anno 2 - numero 2 - luglio - dicembre 2004  
Firenze University Press

#### ABSTRACT

Il presente contributo, esaminando le politiche locali del *Borough*, illustra le modalità con le quali il Dipartimento diretto da Alistair Huggett ha trasformato l'area di *Bankside*.

Nella prima parte sono richiamate le condizioni socioeconomiche di *Southwark*, il *Borough* al centro di Londra storicamente considerato povero con gravi problemi igienici ed una forte carenza di spazi verdi.

Nella seconda parte si esaminano gli obiettivi e le strategie di riqualificazione adottate dal Dipartimento con una particolare attenzione agli interventi per le aree di *Bankside* e della nuova *Tate Modern* ed ai soggetti.

*Examining the local politics of Borough, this work explains the modality with which the Department managed by Alistair Huggett, transformed the Bankside area.*

*In the first part recalls the social-economic conditions of Southwark, borough in the centre of London, historically considered poor, with great sanitary problems and with a strong shortage of green spaces.*

*In the second part examines the targets and the strategies of reclamation adopted by the Department, with a particular attention for the projects for Bankside and for the new Tate Modern, and for the subjects.*

#### PAROLE CHIAVE

Strategie di riqualificazione, verde urbano, piano.

*Reclamation strategies, urban green, plan.*

## IL CONTRIBUTO DI A. HUGGETT PER LA RIGENERAZIONE DI SOUTHWARK.

Lucia Nucci\*

Alistair Huggett è il tecnico responsabile dell'ufficio di rigenerazione nel *Council* di *Southwark*. Il suo ruolo è stato fondamentale nelle varie fasi della riqualificazione. Egli ha trasferito la sua esperienza tecnica di esperto di paesaggio e progettazione urbana, nella realtà amministrativa locale, gestendo con abilità ed equilibrio le trasformazioni in atto. Il suo contributo principale è consistito nel definire una *vision* di sintesi sulla quale costruire la trattativa ed il consenso con i privati, necessari per l'attuazione del progetto. La *vision* sulla quale sta lavorando da anni, per riqualificare uno dei *Borough* più poveri di Londra, tende alla costruzione di una continuità di spazi pubblici o ad uso pubblico che dalle parti più interne e più degradate del *Borough* (*Elefant and Castle...*) arrivi al Tamigi, migliorando le condizioni di vita. Su questa *vision* Alistair Huggett ha redatto alcuni schemi sintetici. Questi rappresentano le scelte che intende perseguire l'amministrazione e che Alistair Huggett porta con sé nei tavoli di concertazione pubblico privata per coinvolge attivamente i privati che di fatto realizzeranno gli interventi.

Il presente contributo, esaminando le politiche locali del *Borough*, illustra le modalità con le quali il Dipartimento diretto da Alistair Huggett ha trasformato l'area di *Bankside*.

Nella prima parte sono richiamate le condizioni socioeconomiche di *Southwark*, il *Borough* al centro di Londra storicamente considerato povero con gravi problemi igienici ed una forte carenza di spazi verdi.

Nella seconda parte si esaminano gli obiettivi e le strategie di riqualificazione adottate dal Dipartimento con una particolare attenzione agli interventi per le aree di *Bankside* e della nuova *Tate Modern* ed ai soggetti.

## REGENERATION A SOUTHWARK

Alistair Huggett\*\*

“...Dalla rinascita di *Bankside* al *renewal* di *Peckham*, le trasformazioni di *Southwark* negli ultimi anni sono state formidabili. Un altro *Borough* del Sud di Londra, *Southwark*, può stare “proudly” nel cuore di una delle più belle città al mondo come principale destinazione turistica e come modello di rigenerazione urbana...Purtroppo spesso accade che, anche dietro esempi riusciti di rigenerazione urbana, si nasconde un ancora un residuo di povertà dell’inner-city. Noi, infatti, [nonostante i numerosi sforzi fatti] continuiamo ad essere il *Council* con uno dei più bassi tassi di occupazione e con alcune tra le circoscrizioni più povere [...]” (Councillor Richard Porter, *Executive Member for Regeneration and Economic Development, Southwark Council*)

Il ruolo del *Southwark Council’s Regeneration Department* è quello di migliorare le condizioni del *Borough*, non solo quelle fisiche ed ambientali ma anche socio economiche. Questo avviene cooperando con i diversi livelli amministrativi e in *partnership* pubblico-private. Il Dipartimento usa tre strumenti per raggiungere questo obiettivo:

- pianifica strategicamente durante il processo di costruzione del piano locale, l’*Unitary Development Plan*;
- rilascia concessioni edificatorie esclusivamente per progetti di elevata qualità, ampiamente esaminati con la comunità locale;
- interviene in aree degradate che sono parte di un programma di rigenerazione urbana.

Il *London Borough* di *Southwark*, collocato al centro di Londra al di sotto della City lungo il Tamigi, ha una popolazione di 230.000 abitanti. Per diretto contrasto con il più importante centro economico, il *Borough* è tra i più poveri in Inghilterra e in Scozia con gravi problemi socioeconomici, un alto tasso di disoccupazione, un basso numero di proprietari di appartamenti ed autovetture.



Figura. 1. La sede della *Greater London Authority* di Norman Foster and Partners.





Figura 2. Una veduta di *Tower Bridge* dalla sede della *Greater London Authority*.



Figura 3. Gli spazi pubblici davanti alla *Greater London Authority*.

La popolazione di Southwark è composta per il 22% da ragazzi al disotto dei 15 anni e solo il 43% parla inglese come seconda lingua, circa il 33% è *black* o appartiene ad una minoranza etnica. Recentemente 13.000 *asylum seekers* si sono trasferiti in questo quartiere.

Per questo motivo i programmi di rigenerazione in corso e previsti interessano oltre il 40% del territorio del *Borough*.<sup>1</sup> Fortunatamente sono stati creati 15.000 nuovi posti di lavoro anche nel turismo. Sono in costruzione più di 250.000 mq di uffici tra cui il complesso *Foster Architects More London* e la nuova sede della *Greater London Authority* (cfr. figg. n. 1, 2, 3).

E' stato previsto presso London Bridge il più alto grattacielo (70 piani) in Europa lo “*Shard of Glass*” (cfr. fig. n. 4) di Renzo Piano con attività miste all'interno (terziarie, commerciali, residenziali). Come dice Kenneth Powell nella sua introduzione al testo “*City Reborn*” “...il cielo era il limite dell'ambizione rigenerativa di *Southwark* – l'edificio, è stato obiettato, sarebbe divenuto il marchio della rigenerazione urbana. Ma, come ha replicato il direttore della rigenerazione Paul Evans, il progetto diviene l'immagine di un *Borough* dinamico ed attraente nel quale vivere [...]”.<sup>2</sup>

Vicino al *London Bridge*, *Borough Market* è un'antica istituzione dal medioevo. Dopo un periodo di declino il mercato si è reinventato come “*London's Larder*”, centro specializzato di prodotti da cucina. Di grande aiuto è stato il completamento della *River Walk* la rete pedonale che arriva sino ai *Docklands*, che Peter Ackroyd così descrive (2000) “...il lungofiume è sempre percorso da molte persone, è caratterizzato dalla grande ospitalità e senso di libertà del Sud che ancora per una volta si manifesta a chi percorre questo spazio trasformandolo in uno dei più attraenti centri della vita di Londra [...]”.<sup>3</sup>



Figura 4. Lo “*Shard of Glass*” di Renzo Piano.

<sup>1</sup> Economic Development and Strategic Partnerships Unit, *Tackling Poverty, Building Prosperity*, 2004, disponibile su internet all'interno del sito del *Borough* di *Southwark*.

<sup>2</sup> KENNETH POWELL, *City Reborn: Architecture and Regeneration in London, from Bankside to Dulwich*, Merrell Publishers Ltd, to be published Nov. 2004.

<sup>3</sup> Cfr. Ackroyd Peter, 2000.



Questi cambiamenti non sono avvenuti per caso; alcuni di questi sono stati voluti dal *Council*, altri sono derivati da risposte del mercato. Il rischio più grande è di dimenticarsi dei problemi dei residenti. Ad esempio, l'aumento di valore dei suoli ha fatto chiudere piccole attività (studi di artisti, bar, servizi per la città con una gestione familiare), che erano il motore economico dell'area, a favore di un'omogeneizzazione delle attività. Questo articolo illustra le modalità con le quali il *Southwark's Regeneration Department* ha trasformato l'area di *Bankside*.

#### LA REGENERATION DI SOUTHWARK

Nel 1989 il *Council* ha scelto un tipo di *regeneration* che promuovesse innanzi tutto lo sviluppo socioeconomico. Per cercare di investire le limitate risorse economiche, esso ha individuato cinque aree designate come aree di rigenerazione nell'*Unitary Development Plan (UDP)* del 1995: *Bankside*, l'area del *Pool of London*, *Elephant and Castle*, *the Aylesbury e Peckham Housing Estates*. A queste si sono aggiunte successivamente anche le aree di *Bermondsey Spa*, *Canada Water* e *Bellenden Renewal Area*.

Gli obiettivi e le politiche adottate prevedono di:

- stimolare ed orientare gli investimenti privati in partnership con il settore privato nelle aree prescelte, per assistere l'economia locale, migliorare l'ambiente e rispondere alle esigenze locali (*Regeneration: Objective R.2*);
- realizzare degli spazi urbani che siano ben disegnati, accessibili a tutti, funzionali al vivere quotidiano (*Environment: Objective E.2 Urban Design*).

Il *Council* non ha utilizzato una sola strategia, “*one size fits all*”, ma differenti strategie utilizzate singolarmente o combinate insieme: una per *l'housing*, una per le proprietà ed il mercato immobiliare, una per la cultura ed il turismo ed un modello misto che combina insieme diverse politiche. La scelta del tipo di rigenerazione è legata a molte variabili tra cui, la percentuale di proprietà di suolo del *Council*, la destinazione d'uso prevalente, le risposte delle agenzie esterne, siano esse investitori privati o agenzie con fondi pubblici.



Figura 5. La Peckham Library di Will Alsop.

Nel *Peckham Programme* l'intervento è prevalentemente un programma di rigenerazione residenziale. *Peckham* è un quartiere degli anni '60 densamente costruito con più di 3.500 alloggi con accessi insicuri, scarsa dotazione di servizi ed un piccolo *open space*. Per esso è stata costituita una *partnership* pubblico-privata tra il *Council*, il costruttore privato ed il proprietario degli alloggi sociali, *Residential Social Landlords (RSL's)*; con 260 milioni di Sterline di un *Single Regeneration Budget (SRB* – fondi del governo per la riqualificazione)

sono stati demoliti e realizzati 2.500 alloggi con parchi e giardini per famiglie a un basso reddito. Il 40% di queste residenze sono gestite ed affittate dal *Residential Social Landlords (RSL's)*. Sono state, inoltre, realizzate una piscina ed una biblioteca (progettata da Will Alsop e premiata nel 2000 con lo *Stirling Prize for Architecture*, cfr. fig. n. 5).

Un programma socio economico ha contribuito alla riqualificazione del quartiere per il 126% con una riduzione del tasso di disoccupazione del 26% tra il 1994 ed il 2002 ed a dimezzare la paura del crimine. Questo programma continuerà, indipendentemente dai fondi, per assicurare il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio pubblico con un programma di “*Community Wardens*” addetti a monitorare gli spazi urbani (discariche abusive, macchine abbandonate, prelievo della posta, ...).

L'*Aylesbury Estate*, il più grande complesso residenziale in Europa interamente trasferito al RSL, è un altro positivo esempio di riqualificazione residenziale. A seguito di una forte opposizione dei residenti ad un primo programma di intervento ne è stato predisposto “dal basso” un altro più ambizioso con investimenti pari a 56 milioni di Sterline.

Il *Bellenden Area Renewal*, che ha vinto il *London Tourism Award* nel 2003, è un piccolo programma di rigenerazione concentrato su investimenti in residenze private, in attività economiche di piccole dimensioni, ridisegno dello spazio pubblico, combinato con un programma di riqualificazione culturale che ha visto coinvolti artisti contemporanei del calibro dello scultore Anthony Gormley e del *fashion designer* Zandra Rhodes.



Figura 6. Una veduta aerea di Bankside.

Un altro modello di rigenerazione adottato è quello di una *partnership* tra il *Council* ed il costruttore, dove il *Council* è il proprietario del suolo, degli edifici e dei permessi edificatori ed il costruttore è colui che investe il capitale con ritorni economici derivanti dal nuovo valore del suolo e dalla proprietà di alcuni nuovi edifici. La più importante è quella di *Elephant and Castle* per 1.500 milioni di Sterline, supportati per 30 milioni di Sterline da un *SRB* con un programma di progetti socioeconomici. Con lo stesso programma si intendono riqualificare *Canada Water* con 1.000 milioni di Sterline e *Bermondsey Spa* con 500 milioni. Nella parte settentrionale del *Borough*, per le aree di *Bankside* (cfr. fig. n. 6); e quelle gestite dal *Pool of London* lungo il Tamigi, è stato usato un altro modello di rigenerazione basato su un'offerta di uffici e sulla realizzazione di un “nuovo quartiere culturale” sfruttando la

vicinanza della City e delle principali attrazioni turistiche di Londra (*Tower of London*, *St. Paul's Cathedral*, *Houses of Parliament*, eccetera) sulla riva opposta del fiume.

#### LA REGENERATION DI BANKSIDE

*Bankside* è il lungofiume più antico di Londra tra il ponte dei Frati Neri, *Blackfriars Bridge*, ad Ovest ed il ponte di Londra, *London Bridge*, ad Est. La sua storia risale alle origini della città, essa era un'area di supporto per la *City of London*, sede degli storici teatri di Londra *Globe and Rose Theatres* (cfr. fig. n. 7), prima residenza per gli immigrati e sede dei principali servizi della città (ospedali, prime linee ferroviarie verso i *suburbs*, centrale elettrica,...).

I residenti sono circa 1.800 abitanti, la maggior parte dei quali vive in appartamenti del *Council* o dell'*housing association*. La presenza dell'enorme *Bankside Power Station*, dismessa dal 1981 e considerata una presenza incombente nei primi anni '90, è stato il principale problema per lo sviluppo futuro dell'area. Vi era inoltre un considerevole numero di uffici, alcuni del Governo costruiti negli anni '60, altri di investitori privati costruiti nel boom edilizio degli anni '80.



Figura 7. Lo *Shakespeare's Globe Theatre*.

L'area ha avuto differenti fasi di sviluppo urbano che hanno generato una varietà di qualità ed identità.

In particolare:

- il *pattern* stradale medievale enfatizzato da alcuni interventi nel XIX e XX Secolo;
- le strade principali che collegano *Bankside* con le aree della riva sinistra del Tamigi (lo *Strand*, la *City*) e con le stazioni ferroviarie (*Waterloo Station*, *London Bridge Station* e *Charing Cross Embankment*);
- i ponti che creano una discontinuità della rete dei percorsi pedonali posta ad una quota più bassa;
- i viadotti ferroviari che sono una barriera per il movimento;
- il lungo Tamigi aperto al pubblico tra i ponti di *Blackfriars* e di *Southwark* (cfr. fig. n. 8);
- un numero limitato di *pocket parks* e di *open spaces* degradati in un contesto storicamente carente di spazi aperti.





Figura 8. Una veduta del lungo Tamigi.

L'area è stata così descritta da Renzo Piano nel libro "City Reborn": "...attrattiva e fascinosa con strade e piazze molto affollate, con inaspettate scale e mercati colorati e con improvvise vedute sul fiume. Essa si deve confrontare con tutti i problemi della città moderna: traffico, sicurezza, trasparenza, qualità della vita. La linea ferroviaria è un'insormontabile barriera nel cuore del *neighbourhood* [...]".<sup>4</sup>

Il *Council* non aveva le risorse economiche necessarie per la riqualificazione di *Bankside* che, nel frattempo, diveniva sempre più un'area negletta e degradata. Con la designazione "di area di riqualificazione" *Bankside* diveniva centro degli investimenti sia pubblici (*Central Government Regeneration Funding*) sia privati, valorizzandone le potenzialità: da quelle terziarie, vista la vicinanza con la *City*, a quelle per il tempo libero (cfr. fig. n. 9).

In questo processo hanno contribuito positivamente oltre all'estensione della *Jubilee Line* con due stazioni a *Bankside* (*London Bridge* e *Waterloo*), la nuova *Tate Gallery of Modern Art* e la costituzione della *Cross River Regeneration Partnership*.

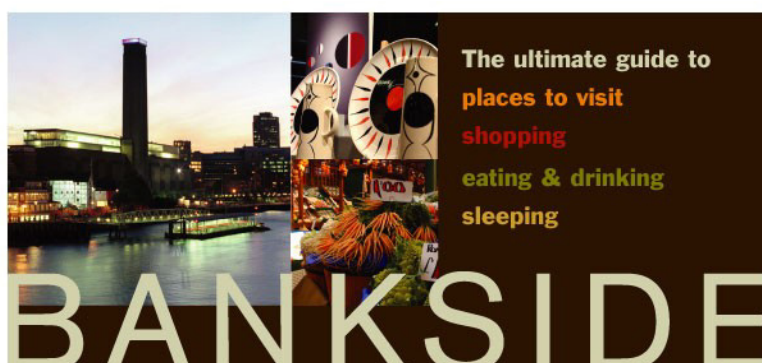


Figura 9. La *Bankside guide*.

#### LA TATE GALLERY

Nel 1994 i proprietari della *Bankside Power Station* hanno predisposto con il *Council* un progetto di sviluppo che è stato di importanza strategica per la rigenerazione di tutta *Bankside*, sia per le dimensioni del complesso sia per la sua vicinanza a *St. Paul's Cathedral*

<sup>4</sup> Cfr. KENNETH POWEL, *Op. Cit.*



(cfr. fig. n. 10) ed a *Trafalgar Square*. Nello stesso anno la *Tate Gallery* voleva aprire una nuova galleria per le nuove collezioni di arte moderna. In collaborazione con il *Southwark Council* è stata prescelta questa area, tra molte possibili al centro di Londra per la nuova stazione della metropolitana e per i numerosi interventi infrastrutturali in corso di realizzazione.

La *Tate* ha chiesto ed ottenuto dalla *Millennium Commission* e da *English Partnerships*<sup>5</sup> l'acquisto, per 50 milioni di Sterline, della *derelict land* (il suolo dismesso) e dell'edificio. Nei successivi cinque anni è stato portato avanti il programma per trasformare la centrale in una Galleria, centro culturale di importanza mondiale, secondo un modello utilizzato anche per il *Guggenheim* di Bilbao ed per la *Peckham Library* di *Southwark*. Questo approccio è stato oggetto di studio da parte della DTZ Peda Consulting per comprendere gli effetti economici derivanti dall'industria della cultura e del tempo libero (arti visive, performance, audio-visivo, interactive media, pubblicità e musica).



Figura 10. Il *Millenium Bridge* di Foster and Partners e la *Tate Modern* di Herzog & de Meuron.

In questi anni *Southwark* non aveva una *urban design strategy* o proposte per la sistemazione degli spazi pubblici, ad esclusione di alcune previsioni generali già contenute nell'*UDP*.

Nel 1995 sono state predisposte ed approvate dalla *Regeneration and Environment Committee* alcune indicazioni per assicurare un ricco *mix* funzionale nel rispetto dell'identità locale, una qualità di disegno del costruito degli spazi pubblici e per favorire l'accessibilità ed il movimento ai pedoni.

Queste erano rispettivamente:

- favorire la riconoscibilità di *Bankside*;
- promuovere una varietà di usi con l'inserimento di attività differenziate per la sicurezza negli spazi pubblici sia di giorno che di notte (commercio al piano terra, residenza ai piani superiori, studi professionali, spazi espositivi);

---

<sup>5</sup> *English Partnership* è l'agenzia del Governo per la rigenerazione. Per il ruolo svolto da *English Partnership* Cfr. LUCIA NUCCI, *Reti verdi e disegno della città Contemporanea la costruzione del nuovo piano di Londra*, Gangemi Editore, 2004.

- promuovere un'offerta di spazi per attività che abbiano differenti caratteristiche e dimensioni (dalle botteghe per gli artisti sotto le arcate della ferrovia, alle gallerie d'arte,...)
- favorire l'accesso all'interno dell'area con misure per il traffico e per il trasporto pubblico;
- valorizzare l'attuale *pattern* stradale e la dimensione pedonale anche studiando le vedute prospettiche;
- facilitare un accesso "in sicurezza" ai nodi di scambio anche limitando la pedonalizzazione;
- integrare le piste ciclabili nel piano del traffico, prevedendo aree di sosta in corrispondenza delle principali attrazioni turistiche;
- integrare il nuovo disegno della *Tate Gallery* con il contesto, utilizzando i benefici economici derivanti dalla presenza della galleria;
- favorire l'accesso agli *open space* esistenti e di progetto, compreso il lungo Tamigi.

Il finanziamento, un *Single Regeneration Budget (SRB)*, è arrivato alla *Cross River Partnership*, una partnership pubblico privata costituita per questo progetto di rigenerazione, secondo le modalità previste dal Governo attraverso *Government Office for London (GoL)*.

#### LA CROSS RIVER PARTNERSHIP

Questa *Partnership*, costituita nel 1994, comprende quattro *Boroughs* (*Southwark* e *Lambeth* al di sotto del Tamigi e *City of Westminster* e *City of London*, al di sopra del Tamigi), rappresentanti dei gestori di reti, organizzazioni di volontariato, imprese sociali. Come già richiamato, essa ha il compito di permettere l'accesso ai fondi del Governo, i *Single Regeneration Budget (SRB)*, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- potenziare gli accessi e le connessioni tra la riva sinistra e la riva destra del Tamigi;
- rigenerare *South Bank* per spostare le pressioni di sviluppo della riva sinistra sulla riva destra del Tamigi favorendo l'occupazione nella parte meridionale più povera;

Nel 1995 ha ricevuto 8.3 milioni di Sterline con un *SRB* per progetti per l'ambiente, l'accessibilità ed attività sociali, nel 1996 altri 4 milioni di Sterline per completare la rete della viabilità e per attuare il programma per gli *Open Space*. La *Partnership* ha inoltre finanziato altri progetti come il *Millennium Bridge*, il ponte pedonale che collega la *Tate Modern* con *St. Paul's Cathedral* (cfr. fig. n. 11), il *Traffic Management Schemes* ed il *marketing*.

Per massimizzare i benefici derivanti dagli interventi di rigenerazione, nel 1995 il *Southwark Council* ha favorito un *Environmental Improvement Programme (EIP)* che prevedeva investimenti pari a 3 milioni di Sterline in quattro anni per la realizzazione di progetti di interconnessione tra le strade principali, di *landmarks* nel paesaggio urbano e per cicli di conferenze e dibattiti su questioni legate al disegno degli spazi urbani. Questi programmi sono stati predisposti in forma tra loro integrata, con una grande partecipazione dei residenti, utilizzando anche le proposte derivanti da recenti studi come quello di Llewelyn-Davies del 1993<sup>6</sup>.

Il *Council* nel 1995 ha inoltre commissionato a Martin Caldwell Associates il *Bankside Economic Study* che definiva le differenti modalità di intervento da parte del *Council* per favorire sia l'inserimento di nuove residenze, sia l'uso pubblico dei piani terra anche con attraversamenti pedonali interni tra negozi. Altre raccomandazioni riguardavano le conseguenze dell'apertura della nuova Tate e del nuovo ponte; per i pedoni la strategia era quella di costruire una continuità lungo il fiume che intercetti le principali attrazioni turistiche e i nodi del trasporto pubblico.

---

<sup>6</sup> Studio commissionato da *Bankside Employers Forum* che ha dimostrato l'immagine negativa che aveva quest'area sia per i residenti sia per coloro che lavorano nella zona.



Figura 11. Il *Millenium Bridge* di Foster and Partners e *St. Paul's Cathedral*.

Un programma di incontri con i residenti ha favorito la condivisione e la riuscita del progetto di riqualificazione. L'aver costituito sul luogo il *Bankside Residents Forum* ha dato ai residenti un ruolo forte nella trattativa e nell'agenda politica. Il *Council* ha preferito elaborare delle "proposte per lo spazio pubblico" piuttosto che un *masterplan* predefinito, poiché, non avendo una grande quantità di suolo pubblico, ha preferito utilizzare il suo potere definendo e modificando le destinazioni d'uso e le localizzazioni. Era necessario costruire una strategia di progetti sia per rispondere alla domanda dei residenti, sia per selezionare i progetti ed attuarli. Nel 1995 il *Council* commissiona il *Bankside Transport Study (Urban Initiatives)*, uno studio sul traffico, largamente condiviso con i residenti e i soggetti locali.

Le strategie dello studio sono divenute la base del *Council's Bankside Street Improvement Programme* che prevede la riqualificazione di alcuni percorsi pedonali, favorendo investimenti anche per edifici esistenti e per spazi abbandonati.

Lo studio ed il programma sono parte di altri due programmi di rigenerazione: il primo per valorizzare *Bankside*, dando un'identità all'area ed attivando il mercato immobiliare, il secondo, la *Southwark Design Initiative*, che ha avviato la prima fase del *Bankside Street Improvement Programme*.

Pur non essendovi un *masterplan* era chiara la strategia: localizzare i potenziali progetti e fornire garanzie sulla loro fattibilità sia sociale che economica. La "*Strategy*" comprendeva i principi di *urban design* dell'*UDP*, le raccomandazioni degli studi economici, le ricerche sul trasporto e sull'accessibilità, le strategie di marketing e le strategie per il ricettivo, lo *street improvement programme*.

L'approccio incrementale proposto dal *Council* favorisce l'evoluzione delle idee e dei programmi al variare delle esigenze di mercato e della domanda dei residenti. Esso richiede che vi sia il totale consenso tra i soggetti (residenti, amministratori, politici,...).

Questo approccio è stato scelto per la generale incertezza sulla disponibilità di fondi, sul numero dei visitatori della *Tate Modern*<sup>7</sup>, su alcune infrastrutture programmate dal Sindaco

<sup>7</sup> Inizialmente erano stati stimati 1.5 milioni di visitatori contro gli attuali 5 milioni.



(potenziamento della rete ferroviaria), sulla natura imprevedibile del mercato. Per esempio un imprenditore presenta una planning application per un edificio con un uso residenziale, terziario o alberghiero e poi il mercato decide quale è più redditizio e generalmente diviene ufficio.

#### LA SOUTHWARK DESIGN INIZIATIVE

La *Southwark Design Initiative (SDI)*<sup>8</sup> è stata fortemente voluta dal *Department of Environment's Urban Design Campaign* per promuovere lo sviluppo e la riqualificazione ambientale<sup>9</sup>. Lanciata nel 1996 con una collaborazione tra *Southwark Council*, la *Architecture Foundation* ed il *Government Office for London (GoL)*, questa ha seguito lo stesso modello proposto dalla *Architecture Foundation* tra anni prima a Croydon nel sud di Londra, dove 15 architetti hanno esibito proposte progettuali che sono state successivamente realizzate.

L'Architecture Foundation ha organizzato la SDI e la mostra "*Future Southwark*", favorendo anche un'immagine di *Bankside* come quartiere culturale. Sono state scelte otto aree che contenevano grandi trasformazioni, spazi pubblici ed *highways*. Su cento architetti che hanno proposto un *portfolio*, ne sono stati scelti otto, in base al *curriculum* professionale. I progetti, tutti realizzati ad eccezione di uno su suolo privato, sono stati selezionati in base alla loro fattibilità economica ed alla loro rispondenza alle esigenze locali dei residenti.

Per vedere realizzati i progetti in un tempo ragionevole, l'Amministrazione deve essere concreta. Nella versione finale tutti i progetti volevano avere una forte rispondenza ai caratteri dei luoghi. I progettisti, non avendo un masterplan cui attenersi, hanno cercato le soluzioni specifiche più adatte ai singoli contesti.

Gli obiettivi del *Council* erano quelli di migliorare la qualità degli spazi pubblici e la loro immagine all'esterno e dare una riconoscibilità a *Bankside*, area centrale di Londra, che possa stimolare gli investimenti. Questi in sintesi gli obiettivi prefissati:

- coinvolgere i residenti nella costruzione del progetto;
- cercare di essere premiati a livello metropolitano per l'*urban design*;
- sviluppare un nuovo "quartiere" nel centro città con un patrimonio pubblico riconoscibile ed attraente;
- proporre ai *media* ed al pubblico una nuova immagine del quartiere con attività artistiche e culturali;
- sperimentare le innovazioni legate al disegno ed alla realizzazione degli spazi pubblici;
- utilizzare al meglio i 2.65 milioni di Sterline disponibili.

Tutti i progetti avevano dei temi comuni per la presenza dei residenti che assicuravano il raggiungimento delle soluzioni di lungo periodo (la sicurezza degli spazi, la specificità di ciascun luogo, la connessione e la continuità pedonale ai piani terra, l'uso dell'illuminazione, l'inserimento di elementi artistici).

Tutti i progetti sono stati esposti, alla mostra "*Future Southwark*", ed esaminati dalla stampa, dai *media* e da alcuni progettisti, promuovendo così all'esterno l'immagine dell'area. Il *Council* è stato successivamente considerato un cliente innovativo, come è dimostrato dai due premi vinti (*RIBA Regional Award* nel 1999 e *RIBA Client of the Year Award* nel 2002).

Questa esperienza è stata particolarmente utile per il Council per vari motivi.

La priorità ed il disegno degli spazi del pedone erano il centro dell'iniziativa. Questi due temi hanno costretto i progettisti ad utilizzare le teorie del disegno più che lo "*urban*

---

<sup>8</sup> ROSS MOFFATT, *The Southwark Design Initiative – A Design Led Approach to Public Realm Improvements in Bankside*, MA thesis in Urban Design, University of Westminster, London 2001. Ross Moffatt è stato uno dei consulenti della *Greater London Authority* per il nuovo piano di Londra.

<sup>9</sup> Un ulteriore supporto è derivato dalla *Thames Strategy* del 1995 con le *guidelines* allo sviluppo del lungo Tamigi.

*pragmatism*” che in genere li porta a realizzare soluzioni spaziali modeste. Un *team* ha sviluppato il concetto “*shared ground*” per il disegno degli spazi pubblico privati studiando la percezione dei margini degli spazi, tema che è stato molto apprezzato.

In secondo luogo ciascun progetto seguiva un suo approccio locale senza una particolare attenzione alle strategie generali per l’area. L’assenza di un *masterplan* se ha favorito una maggiore creatività tuttavia ha determinato un risultato d’insieme che non sembra corrispondere a ciò che il *Council* si proponeva di raggiungere.

I politici locali avevano pareri discordanti sul percorso progettuale. Alcuni pensavano che fosse un processo razionale e che i residenti erano coinvolti, altri invece che vi fosse coinvolta solo un’*elite*. Inoltre gli elaborati sembravano più adatti per le riviste di architettura che non per comunicare alla gente comune. Di conseguenza i residenti non riuscivano ad esprimere le loro perplessità durante il processo consultivo e spesso esprimevano alla fine parere negativo.

Uno degli obiettivi dello *SDI* era quello di attirare l’interesse dei media e del pubblico proponendo *Bankside* e *Southwark* come luoghi con un ambiente urbano stimolante e con un disegno degli spazi innovativo. Il livello di interessamento da parte dei media è stato altissimo, sono stati scritti articoli sui quotidiani, sulle riviste specializzate e sulle guide turistiche di Londra. Questo fermento culturale, inizialmente legato alla *Tate* ed al *Millennium Bridge*, ha permesso di modificare l’immagine del quartiere, da *neighbourhood* degradato a quartiere culturale al centro di Londra. L’impatto di questa nuova immagine ha prodotto in termini di investimenti più di 250.000 mq. di nuovi edifici, sei alberghi e nuove residenze.

La legittimità di questa operazione ha diverse implicazioni per la costruzione dei prossimi progetti a *Bankside* ed a Londra. La *Architecture Foundation* ha utilizzato questo *format* in altri *Boroughs* come “*roadshows*”. I successivi progetti per *Southwark* hanno visto lavorare insieme i progettisti con gli ingegneri, in particolare per i disegni di dettaglio e per le fasi di realizzazione per assicurarne la fattibilità e la durabilità nel tempo. Questo significa in un “*pragmatic urbanism*” avere una maggiore attenzione agli abitanti fruitori degli spazi, piuttosto che alla veste grafica degli elaborati<sup>10</sup>.



Figura 12. La *Gambia Street Playground*.

La rigenerazione di *Bankside* non riguardava solo grandi progetti e programmi. Ne è un esempio il ruolo avuto dalla *Bankside Open Spaces Trust* (BOST) nella rigenerazione degli open spaces and parks pubblici. *BOST* era in origine un soggetto, appartenente al *Bankside Residents Forum*, che riuniva persone interessate a migliorare gli open spaces di piccole dimensioni nell’area di *Bankside*. Il *Council* ha supportato la sua costituzione come

---

<sup>10</sup> Su quattro gruppi di progettisti solo tre hanno successivamente stipulato contratti con il *Council* per i progetti del programma di rigenerazione.

*charitable trust*, con il compito di aiutare le comunità locali a migliorare e mantenere gli *open spaces*. Il *BOST* ha costituito dei *resident gardening clubs*, ha premiato alcuni progetti locali ed ha organizzato eventi nei parchi (cfr. fig. n. 12). Queste iniziative hanno riscosso un grande successo tanto da far divenire il *BOST* oggetto di un progetto pilota del Gabinetto del Primo Ministro per il loro lavoro innovativo con i *street drinkers*, coinvolgendoli nella manutenzione e gestione di un parco vicino all'ostello.

Come altri programmi di rigenerazione a *Southwark* i progetti spaziali sono strettamente collegati a programmi socioeconomici. Questi sono basati sulla creazione di posti di lavoro, attività di tirocinio e di aggiornamento, supporto economico allo sviluppo, specialmente per i black e le minoranze etniche, investimenti interni, sviluppo e promozione turistica. Vi è, per esempio, un *Workplace Co-ordinator Programme* che trova un lavoro ai disoccupati e li supporta per un periodo di tempo, 500 residenti dal 2000 hanno trovato un lavoro in differenti discipline (finanza, *business administration*, settore turistico ricettivo, settore artistico e culturale, medico sanitario, edilizio). Un altro programma favorisce i *single parent*<sup>11</sup> a trovare un lavoro con agevolazioni per i bambini come "home-based project" che forniscono forme di assistenza residenziale o condominiale per genitori con lavori flessibili. I fondi per questi programmi possono derivare dall'European Social Fund, dal Neighbourhood Renewal Fund, da SRB oppure da finanziamenti privati o del *Council*.

Il successo legato al processo di rigenerazione, come ha detto il *Councillor* Richard Porter, ha prodotto altri problemi. Il ruolo, ad esempio, dei *tall buildings* nella città, tema attualmente presente nel dibattito internazionale, oggetto della mostra "*Tall Buildings*" al *MOMA* di New York<sup>12</sup>, ed a Londra. L'area di *Bankside* è divenuta di recente oggetto di interesse da parte di alcuni costruttori, ma con una forte opposizione sia da parte dei residenti contro le torri residenziali vicino alla *Tate* che da parte del *Council* contro otto torri residenziali vicino a *Tower Bridge*.

La necessità di una struttura urbana costituita da tall buildings è apparente. In ogni caso il *Council* sta attualmente facendo una forte opposizione per definire ciò che è "tall" o "very tall" building e circa il ruolo di questi nella città (questioni di densità/sostenibilità, prestigio/profilo, *landmarks/skylines* etc). Il *Greater London Authority Policy Team* deve definire quali siano le aree più appropriate per localizzare questi edifici. Il dibattito ha proposto non solo questioni estetiche, ma temi relativi all'organizzazione dello spazio pubblico (strade principali, nodi, barriere, tunnels). Gli esiti del dibattito in corso saranno assunti nelle politiche del *Council*, in particolare per il nuovo *Unitary Development Plan* (*UDP*) e per la *Bankside Supplementary Planning Guidance*<sup>13</sup> così come nel *Draft London Plan*.

Fondamentale è il ruolo delle prossime politiche per continuare l'evoluzione di *Bankside*. Infatti uno studio della DTZ Pinda ha dimostrato come la gestione del cambiamento e la percezione dell'area siano le priorità per il *Council*. Questi cambiamenti si sono concentrati sull'importanza dell'industria culturale per l'occupazione che è aumentata tra il 1991 ed il 2002 dell'80% (9.400 contro 17.300). Questa crescita non è dipesa dall'economia locale. Il mercato residenziale dagli anni '90 è stazionario a seguito della costruzione di più di 1.100 appartamenti, di cui l'85% privato ed il 15% *social housing*, in parte costruiti in edifici nuovi in parte ricavati dalla conversione di magazzini ed edifici industriali. Quest'area centrale di Londra offre un alloggio di facile accessibilità ad un prezzo competitivo. Lo studio ha dimostrato come *Southwark* stia divenendo il principale mercato di uffici della *Central London* per l'aumento dell'accessibilità combinato con la crescita del mercato residenziale, delle attività commerciali di dettaglio, delle attrezzature culturali e del tempo libero (in particolare la *Tate Modern*), insieme con il cambiamento dell'immagine dell'area. Il

<sup>11</sup> I *single parent* sono donne o uomini soli con figli a carico che a *Southwark* sono il 60% dei residenti.

<sup>12</sup> Museum of Modern Art, *Tall Buildings*,

cfr. [http://www.moma.org/exhibitions/2004/tallbuildings/index\\_f.html](http://www.moma.org/exhibitions/2004/tallbuildings/index_f.html).

<sup>13</sup> *The Southwark Plan, The first Draft for Deposit Unitary Development Plan*, Southwark Council, November 2002. Disponibile su internet all'interno del sito del Borough.



costruttore di Palestra, un intervento speculativo di 50.000 mq., ha scritto nella brochure "...le eccezionali *amenities* di Southwark, gli efficienti mezzi di trasporto, combinati con affitti e tassi ragionevoli rispetto alla *Central London*, attirano i principali investitori ad aprire nuove attività [...]". L'architetto del progetto Palestra, Will Alsop, ha dichiarato che "...l'apertura della Tate Modern ed il potenziamento dei mezzi di trasporto – la *Jubilee Line Extension* e la futura stazione *Thameslink 2000*, con i collegamenti con gli aeroporti di Luton e Gatwick rendono Southwark uno dei più dinamici centri di crescita culturale e commerciale di Londra [...]."

Lo sviluppo St. Christopher's House è stato attuato con una *Section 106 agreement* che assicura, all'interno di un intervento commerciale di 80.000 mq., un 10-15% di spazio destinato ad attività culturali. Questa richiesta del *Council* contenuta nella trattativa deriva dalla prossimità con la Tate Gallery.

E' impossibile anticipare quale sarà il futuro di *Bankside*, soprattutto per un'area così legata al ruolo di Londra come città mondiale e centro finanziario. Il resto di Southwark, prevalentemente residenziale, è relativamente immune agli andamenti del mercato mondiale. L'economia di *Bankside* può subire un andamento negativo per il mercato degli uffici o del turismo. La diversificazione negli usi sarà fondamentale per assicurare una rigenerazione sostenibile, cosiccome lo sarà il ruolo del *Council* all'interno dei meccanismi del sistema di pianificazione urbanistica, sia per la determinazione delle *planning applications* che per le politiche del nuovo UDP ma anche nel rispetto della democrazia e del coinvolgimento della comunità senza la quale non si può sostenere alcuna rigenerazione.

Come scrive Kenneth Powell "...All'inizio del XXI Secolo Southwark è certamente [un *Borough*] importante e vario, la sua rinascita sociale ed economica si riflette in alcune delle più belle architetture di Londra. Più importante della qualità di ciascun edificio però è il modo con il quale questi contribuiscono ad arricchire, valorizzandolo, il patrimonio pubblico. I Landmarks sono importanti ma nel futuro il cambiamento per gli architetti [e per i *Council*] che lavorano a Southwark rimane rivolto alle questioni locali, l'housing continua ad essere la priorità..." *Southwark* continua ad essere ancora uno dei *Boroughs* più degradati, con problemi sociali ed economici. La sfida è rimasta la stessa!

\* Lucia Nucci, Università di Roma Tre.

\*\*Alistair Huggett BSc; Dip LA; MLI; MA; MSc - Framework and Implementation Manager in the Economic Development and Strategic Partnerships Unit of the Regeneration Department of Southwark Council.

#### RIFERIMENTI ICONOGRAFICI

Tutte le fotografie appartengono alla Borough of Southwark, Regeneration Department, Economic Development and Strategic Partnerships.

Testo acquisito dalla redazione della rivista nel mese di dicembre del 2004.

Copyright dell'autore. Ne è consentito l'uso purché sia correttamente citata la fonte.